



TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE
CONCORDATO PREVENTIVO N°27/2014
G.D. DOTT.SSA DANIELA CAVALIERE
LIQUIDATORE GIUDIZIALE: AVV. CARLO CICALA
VENDITA SENZA INCANTO

*A seguito della presentazione di offerte irrevocabili di acquisto, di ammontare pari al prezzo base che sarà di seguito indicato per ciascuno dei Lotti di cui al presente avviso, il Fallimento è interessato a raccogliere **OFFERTE MIGLIORATIVE** per i beni della procedura in oggetto, come sotto individuato.*

La vendita avverrà il giorno 5 Febbraio 2025 alle ore 10:00, presso la Sala Asta dell'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Roma e Tivoli, Roma, Via Zoe Fontana n. 3, tramite il gestore delle vendite telematiche Fallco.Aste.

* * *

LOTTO n. 1

Terreno edificabile (200) sito in Fiano Romano (Roma), zona commerciale di Via Milano 17 superficie catastale di mq 1.480,00 (metriquadratomillequattrocentootto) circa.

Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto terreni):

- Comune di Fiano Romano foglio 38, particella 6 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 180, reddito agrario 0,60, reddito dominicale 0,74.
Coerenze: confina con particella 911, particella 914 sub. 4, particella 910 salvo altri.
Note: confinante con fosso Ponticelli, particella 910 sub. 2, particella 910, salvo altri;
- Comune di Fiano Romano foglio 38 particella 911 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1.300, reddito agrario 4,36, reddito dominicale 5,37.
Coerenze: confinante con fosso Ponticelli, particella 910 sub. 2, particella 910 salvo altri.

Prezzo base d'asta Euro 62.500,00 + oneri e diritti di legge

STATO OCCUPAZIONE: LIBERO

PREZZO BASE (Lotto Unico): Le offerte dovranno essere necessariamente formulate per un importo in aumento rispetto al valore di partenza pari ad € 62.500,00.

ove non risulti pervenuta alcuna Offerta migliorativa valida per l'acquisto del Lotto Unico, si procederà all'aggiudicazione in favore del soggetto che ha già presentato l'Offerta e versato la cauzione al Fallimento; ove pervengano una o più Offerte migliorative irrevocabili valide si svolgerà una gara tra tutti coloro che avranno presentato un'offerta, ivi incluso l'originario Offerente, che ha l'onere di partecipare all'asta per concorrere all'aggiudicazione del Lotto, partendo dal maggiore tra i prezzi offerti. In caso di gara le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 5.000,00 (mille/00)**.

* * *

In ragione di quanto sopra



Le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

1) MODALITA' DI PARTECIPAZIONE DELLA VENDITA SENZA INCANTO:

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili mediante la raccolta di offerte, regolarmente cauzionate. Gli offerenti dovranno far pervenire le offerte entro e non oltre le ore 12 del giorno 4 Febbraio 2025 presso la sede operativa dell'IVG Roma srl, sita in via Zoe Fontana n. 3, CAP 00131 Roma, numero di telefono 06/83751500 (selezione 2), fax 06/83751580, indirizzo mail info@ivgroma.it, PEC ivgdiroma@associazioneivg.legalmail.it – (aperta dalle ore 09:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00). Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente la dicitura “Offerta di acquisto immobile - Concordato Preventivo 27/2014”. La domanda di partecipazione potrà essere presentata personalmente o tramite un legale, ex art. 583 cpc., munito di delega scritta, il quale dovrà dichiarare nei tre giorni dalla gara il nome dell'aggiudicatario per il quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

L'Offerta dovrà contenere:

- I) L'istanza di partecipazione alla gara, dovrà riportare le generalità complete dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale e, se persona coniugata, il regime patrimoniale scelto; in caso di istanze presentate in nome e per conto di una società dovrà essere prodotto il certificato della CCIAA (visura camerale aggiornata della società) dal quale risulti la costituzione ed i poteri conferiti all'offerente, con allegazione delle eventuali delibere necessarie attestanti i poteri del rappresentante la persona giuridica offerente, risalente a non più di dieci giorni antecedenti; l'offerta di acquisto presentata è irrevocabile per 90 (novanta) giorni e potrà essere presentata personalmente o tramite legale munito di delega scritta e previa identificazione;
 - a. L'indicazione di un indirizzo PEC, oppure di un diverso recapito dove ricevere, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, tutte le comunicazioni da parte del Liquidatore Giudiziale e dall'IVG di Roma s.r.l. oltre ad un recapito telefonico;
- II) L'indicazione del prezzo offerto che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore al prezzo base su indicato;
- III) L'espressa indicazione di aver preso visione delle perizie di stima immobiliare depositate e pubblicate e di accettazione di tutte le condizioni, nessuna esclusa, contenute nell'avviso di vendita e nel bando di vendita del quale si dichiara di accettarne integralmente il contenuto.

All'offerta dovrà essere allegata:

- Copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente o del legale rappresentante *pro tempore* con relativa visura camerale risalente a non più di dieci giorni antecedenti;
- Due assegni bancari circolari di cui uno intestato alla procedura “Concordato Preventivo 27/2014” a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto e uno intestato a IVG DI ROMA S.r.l. a titolo di anticipo sui compensi IVG pari al 3% del prezzo offerto oltre iva di legge.

Il Liquidatore Giudiziale, il Notaio designato e l'IVG di Roma non forniranno alcuna informazione a terzi



circa eventuali offerte presentate. Le offerte sono valutate dal Liquidatore Giudiziale ai sensi dell'art. 571 comma 2 c.p.c..

Il Liquidatore Giudiziale si riserva la facoltà di sospendere la vendita o la gara ai sensi dell'art. 107 comma 4 ed in ogni caso in questa appaia irregolare.

Solo gli offerenti potranno partecipare ed assistere alla gara.

Condizioni della vendita

1. Condizioni della vendita

L'immobile in oggetto è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione e pertinenza, servitù attive e passive, eventuali differenze e/o errori di qualsivoglia genere non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò già tenuto conto in sede di perizia; il tutto come meglio descritto nella stima del bene redatta dal Perito in atti, liberamente consultabile ed alla quale espressamente si rinvia per ogni chiarimento in merito.

2. Forma e modalità della vendita

- a. Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa, secondo le indicazioni di cui al punto 4. che segue;
- b. Prezzo e cauzione: il prezzo offerto in busta non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore al prezzo base e la cauzione è determinata in ragione del 10% del prezzo offerto oltre al compenso IVG pari al 3% del prezzo offerto oltre iva di legge, quale anticipo pagamento diritti di vendita;
- c. Prezzo base: i) in caso di una sola offerta, valida ed efficace, almeno pari al prezzo base, essa si aggiudicherà l'immobile; ii) in caso di più offerte il Commissionario delegato alla vendita procederà ad una gara informale al rialzo, partendo dall'offerta più alta, con possibili aumenti di importo non inferiore ad **euro 5.000,00**; iii) in caso di mancanza di offerte ovvero nel caso in cui le stesse non fossero valide e/o efficaci, si procederà ad ulteriori tentativi di vendita, previa pubblicità.
- d. In presenza di pluralità di offerte per lo stesso importo ed in assenza di rilanci, salvo le condizioni di cui sopra, l'aggiudicazione verrà effettuata alla prima offerta pervenuta;
- e. Per quanto attiene al regime tributario, si rinvia ai regimi riservati alle singole categorie di lotti, in funzione delle rispettive condizioni di fatto dell'immobile;
- f. In caso di aggiudicazione a seguito di offerta presentata "per persona, ente o società da nominare", la dichiarazione di nomina del terzo acquirente e la relativa accettazione, redatte per iscritto, dovranno essere depositate presso gli uffici dell'IVG di Roma S.r.l., Via Zoe Fontana n. 3 Roma entro tre giorni dall'aggiudicazione; in assenza di tempestivo deposito, gli effetti dell'offerta si produrranno in via definitiva in capo all'offerente originario;
- g. L'offerta deve essere accompagnata da due assegni bancari circolari non trasferibili: uno intestato alla procedura e pari al 10% del prezzo offerto, uno intestato all'IVG Roma srl dell'importo del 3%, oltre Iva di legge quale anticipo pagamento diritti di vendita;
- h. In caso di offerte presentate da una società, dovrà partecipare un legale rappresentante munito dei necessari poteri;
- i. Circa l'esito della gara si informerà il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori con deposito della documentazione in Cancelleria e previa comunicazione ai creditori ipotecari anche a mezzo Pec o Fax. Ogni eventuale questione dovesse insorgere nel corso della vendita sarà devoluta al Giudice delegato anche ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c. ove applicabile.
- j. L'aggiudicazione è in ogni caso provvisoria potendo essere presentate offerte superiori al 10% del prezzo di aggiudicazione entro il termine perentorio di dieci giorni decorrenti dal giorno dell'aggiudicazione, nel qual caso verrà riconvocata una nuova gara tra gli offerenti. Per partecipare alla nuova gara occorre integrare la relativa cauzione. Le modalità di presentazione dell'offerta sono le medesime di quelle già esposte. In quanto applicabile si rinvia all'art. 584 c.p.c. Nel caso in cui nessuna offerta in aumento venga presentata l'aggiudicazione è definitiva.



3. Atto di cessione e versamento del prezzo

- a. L'aggiudicatario dovrà corrispondere il saldo prezzo - in unica soluzione - entro 60 giorni dall'aggiudicazione, termine ultimo e perentorio, a pena di decadenza ed incameramento della cauzione. Il saldo prezzo dell'aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata oltre iva se dovuta) dovrà essere versato in unica soluzione mediante assegni circolari non trasferibili intestati al "Concordato Preventivo 27/2014" entro il termine massimo di 60 giorni dall'aggiudicazione, termine ultimo e perentorio, restando ferma la facoltà, a favore della Procedura, di adottare fino al momento del rogito notarile provvedimenti di sospensione della vendita quali ad esempio quelli di cui agli articoli 107 e 108 della L.F. Nel medesimo termine massimo di 60 giorni dall'aggiudicazione, dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario, a mezzo assegno bancario circolare non trasferibile, il saldo del compenso dovuto all'IVG di Roma S.r.l. pari al 3% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA dedotto di quanto già corrisposto.
- Gli oneri di legge, onorari e spese dell'atto notarile di vendita, nonché qualunque costo accessorio all'alienazione del bene saranno interamente a carico dell'aggiudicatario così come quelle previste per le cancellazioni delle formalità ipotecarie come risultanti dal certificato ventennale rilasciato, voltare catastali, tasse e imposte, oneri tutti consequenziali alla vendita e saranno direttamente corrisposte dall'aggiudicatario al Notaio rogante scelto dalla Procedura. L'aggiudicatario è altresì tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, al pagamento del compenso al Notaio rogante per la stipula dell'atto di compravendita, per la registrazione, trascrizione e voltura dello stesso atto. Si potrà anche ricorrere ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca sull'immobile acquistato senza alcun impegno della Procedura e del commissionario sempre con spese ed oneri a carico dell'aggiudicatario.
- b. Alla vendita si applicano gli artt. 107, co. 4 e 108, L.F., precisandosi che l'aggiudicazione sarà definitiva al momento del deposito dell'informativa dei risultati della procedura competitiva al GD.
- c. In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione, così come le competenze dell'Istituto, saranno incamerate, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.
- c. L'importo degli oneri tributari sarà successivamente indicato all'aggiudicatario così come il giorno della stipula dell'atto di vendita.
- d. Negli stessi termini previsti per il versamento integrale del prezzo dovranno essere versate tutte le spese, comprese quelle notarili, le somme dovute per tributi e tasse, IVA, spese di registro e compenso spettante all'IVG di Roma. Il mancato versamento integrale di dette somme comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e l'incameramento di quanto già versato.
- e. Una volta riscosso integralmente il prezzo e conclusa la vendita mediante rogito notarile, innanzi al Notaio indicato dalla Procedura, il Liquidatore Giudiziale chiederà al Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 108, ult. co., l.f. l'emissione del decreto di cancellazione delle formalità pregiudizievoli insistenti sul cespite trattandosi di vendita in sede concorsuale e non volontaria.
- f. Le spese notarili di vendita e di cancellazione delle formalità ipotecarie laddove esistenti, nonché le imposte e le tasse saranno a totale ed esclusivo carico e cura dell'acquirente (Iva se dovuta, imposte di registro e per la trascrizione, nonché imposte ipotecarie e catastali). Le voltare, le trascrizioni e tutte le comunicazioni di legge sono a carico dell'acquirente, nonché le relative formalità e adempimenti.
- g. L'acquirente dovrà altresì rilasciare espressa dichiarazione di manleva o accollo liberatorio in favore della Procedura per le spese e le tasse di cancellazione.
- h. Alla gara possono partecipare solo gli offerenti, il liquidatore con suoi collaboratori ed il personale IVG. Sono escluse l'offerta ribassata del 25%.

5. Pubblicità

Della vendita sarà data pubblica notizia almeno 45 giorni prima di quello fissato per la vendita:



- sul portale www.ivgroma.com, www.astagiudiziaria.com, www.astegiudiziariae.it.

- mediante notifica dell'avviso di vendita ai creditori ipotecari iscritti, secondo le risultanze del certificato ventennale.

6. Visione beni e documenti

Il compendio immobiliare e i beni mobili ivi presenti saranno visionabili, previo appuntamento con il Commissionario I.V.G. DI ROMA S.r.l., ai riferimenti in calce indicati; mentre i documenti di interesse saranno consultabili, sul portale: www.ivgroma.com, www.astagiudiziaria.com, PVP (Portale delle Vendite Pubbliche) oppure presso gli uffici dell'IVG DI ROMA S.r.l.

**PER CONCORDARE VISITE AGLI IMMOBILI CON IL CUSTODE INCARICATO
CONTATTARE I NUMERI 06/83751507- 392/9769152**